



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstraße 7, 15848 Beeskow

Gemeinde Grünheide (Mark)
z.H. Frau Kulosa
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide (Mark)

Dezernat: III - Bauen,
Ordnung und Umwelt
Amt: Umweltamt
Dienstgebäude: Beeskow, Breitscheidstraße 5
Haus E, Zimmer E 106
Ansprechpartner(in): Nadine Lindemann
Telefon: 03366 35-2671
Telefax: 03366 35-2679
Nadine.Lindemann@landkreis-oder-spree.de
(Gilt nicht für die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs.)
Ihr Zeichen: 20202-24-92
Mein Geschäftszeichen: 67.03-55.40.04-1218/24
67.03-55.40.04-1219/24
(bitte im Schriftverkehr immer angeben)

05. Juli 2024

Antragsteller: Gemeinde Grünheide (Mark) Der Bürgermeister
Am Marktplatz 1, 15537 Grünheide

Grundstück: 15537 Grünheide OT Mönchwinkel,

Gemarkung:	Grünheide	Grünheide
Flur:	1	1
Flurstück:	84	86/1

Vorhaben: TöB zum B-Planentwurf Nr. 53 "Neu Mönchwinkel - Teilplan A Feuerwehrstandort und Teilplan B Wohnentwicklung der Gemeinde Grünheide. OT Mönchwinkel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des B-Plan 53 Teilplan A und B

Sehr geehrte Frau Kulosa,

zur Planungsabsicht der Gemeinde Grünheide äußert sich die untere Naturschutzbehörde (uNB) wie folgt:

Geplant ist die Schaffung von Bauplanungsrecht auf einer Fläche von insgesamt 12.359 m². Davon sollen etwa 6.888 m² für Dörfliches Wohnen, 4.478 m² als Gemeinbedarfsfläche für den Feuerwehrstandort und 993 m² für eine Landschaftshecke verwendet werden. Das Gebiet teilt sich in zwei Teilpläne A (Feuerwehrstandort) und B (Dörfliches Wohnen) auf, wobei sich die Landschaftshecke über beide Teilpläne erstreckt.

Die geplante Fläche liegt zwischen Neue Spreeauer Str. 31 a und 32, wobei die Teilfläche A - Feuerwehr direkt an Hausnummer 32, das Heimatmuseum, und die Wohnbaufläche - B an den Ortsrand von Neu Mönchwinkel anschließt.

Nördlich befinden sich Freiflächen und dahinterliegend Waldflächen. Südlich liegt im Anschluss an die Straße Offenland mit wechselhaft feuchten und trockenen Standorten, die durch einen Feldgehölzsaum von den Spreeauen getrennt sind.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Müggelspree Löcknitzer Wald- und Seengebiet. Die Fläche ist im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Aufgrund der Lage im LSG, der Flächengröße des B-Planes und da es sich bei den Vorhaben nicht um ein Einzelvorhaben handelt, ist ein Zustimmungsverfahren beim Ordnungsgeber erforderlich. Die Rechtsgrundlage für das Zustimmungsverfahren ergibt sich aus der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) und der LSG-Verordnung. Eine Voranfrage für eine Zustimmung wurde durch die Gemeinde bereits im Jahr 2018 für die Fläche des aktuellen B-Planes gestellt und durch die zuständige Genehmigungsbehörde (MLUK) abgelehnt da „die durch die Planung vorbereitete Nutzung eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten lässt, da sie zu einer Bodenversiegelung führen würde. Versiegelte Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Lückenschließung mit Bebauung entlang der Straße würde der Landschaftsraum zusätzlich zerschnitten werden. Auch die landschaftsbezogene Erholung würde beeinträchtigt, da eine Bebauung den Blick auf die freie Landschaft nicht mehr zulässt.“ Das B-Planverfahren kann entsprechend nur nach einer erfolgten oder in Aussicht gestellten Zustimmung des zuständigen Ministeriums weitergeführt werden.

Einwendungen

Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 3 BauGB

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Eingriffe nach §14 BNatSchG vorbereitet. Diese bestehen aus einer nachhaltigen und erheblichen Veränderung der obersten belebten Bodenschicht und einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes. Für Teilplan A ist eine GRZ von 0,4 und für Teilplan B eine GRZ von 0,2 mit je einer zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen vorgesehen. Für Teilplan A ergibt sich damit eine zulässige Neuversiegelung von 2.687 m² und für Teilplan B von 1.770 m².

Die mit dem B-Plan vorbereitete bauliche Nutzung zum Wohnen und als Feuerwehrstandort auf der Gemeinbedarfsfläche verstößt gegen die in der Schutzgebietsverordnung (LSG-VO) festgelegten Ziele und Verbote des Landschaftsschutzgebietes.

Diese sind u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion der kulturgeprägten Biotope und Landschaftselemente wie Wiesen und Weiden, der Auen und Niederungen sowie Trockenrasen, der weitgehend unzerschnittenen Landschaftsräume vor allem als Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten mit großen Arealansprüche wie Seeadler, Fischadler und Kranich, der Grundwasserneubildung und des naturnahen Abflussgeschehens sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit der Böden (LSG-VO § 3, 1.a-d.).

Des Weiteren die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der eiszeitlich geprägten Landschaft als Ausschnitt des Berlin-Fürstenwalder Urstromtals insbesondere der reich strukturierten, von extensiv genutzten Grünlandflächen und dem naturnahen Lauf der Spree geprägten Kulturlandschaft der Müggelspree-niederung mit eingelagerten Röhricht-, Ried- und Hochstaudenbeständen. (LSG-VO § 3, 2.a.).

Auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen dessen besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung im Einzugsbereich von Berlin zählt zu den Schutzziele. (LSG-VO § 3, 3.).

Aus diesen Zielen abgeleitet ist das Verbot der Zerstörung dieser Strukturen, hier insbesondere von Trockenrasenstandorten. ((LSG-VO § 4, (1) 3.).

Für die Flächen im Bereich des LSG und der daraus resultierenden besonderen Sensibilität gegenüber den Belangen des Naturschutzes hält die uNB die geplanten Eingriffe an dieser Stelle für nicht ausgleichbar und damit nicht zulässig.

Sollte der Verordnungsgeber eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG feststellen, stellt die UNB fest:

Durch das geplante Vorhaben werden die Gestalt und die Eigenschaften der Landschaft erheblich und nachhaltig verändert. Der B-Plan sieht die Anpassung der baulichen Anlagen an die vorhandene Umgebungsbebauung vor um den Eingriff an das Landschaftsbild zu minimieren. Die uNB hält dies für nicht ausreichend, zumal durch die Kulissenwirkung der Bebauung auch Flächen außerhalb des B-Plangebietes beeinträchtigt werden.

Das Ziel der Minimierung der Flächeninanspruchnahme hält die uNB für löblich aber unrealistisch. Speziell im Bereich des Teilplanes A ist insgesamt von einer hohen Flächeninanspruchnahme auszugehen um den Platzbedarf für Gebäude, Stell-, Nutz- und Rangierflächen zu decken.

Die im folgenden beschriebenen Ausgleichmaßnahmen werden für Flächen außerhalb des LSG (wie z.B. am vorgeschlagenen Alternativstandort, vgl. Hinweise) als ausreichend angesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die gegen die Schutzziele verstoßen ist aber wie o.g. nicht möglich und die Eingriffe daher nicht zulässig.

Als Ausgleich für den Eingriff in Form der Bodenversiegelung, sowie in das Landschaftsbild ist die Anlage einer Landschaftshecke als Abgrenzung zur freien Landschaft nach Norden geplant.

Diese Heckenpflanzung ist nur dann als Ausgleichsmaßnahme anzuerkennen, wenn die Hecke als durchgängige Pflanzung, im Bereich des Teilplanes B somit außerhalb der eingefriedeten Wohngrundstücke, angelegt wird. Sie ist durch die Gemeinde am Stück und ohne Unterbrechungen zu pflanzen und die Kosten später auf die Bauherren umzulegen. Ansonsten wird die Hecke vielfach durch Zäune und die im Nachbarschaftsrecht festgelegten Pflanzabstände unterbrochen und kann damit nicht den gewünschten ökologischen Wert entfalten. Die Festsetzungen zur Gestaltung sind als TF in die Planzeichnung zu übernehmen.

Darüber hinaus soll am westlichen Rand des Teilplanes B, direkt angrenzend an Teilplan A, ein im Mittel 20 m breiter Korridor mit mittelhohen Sträuchern angelegt werden, um terrestrischen und ggf. semiterrestrischen Tierarten einen Austausch zwischen den großen Waldflächen im Norden und der Spreeaue im Süden zu ermöglichen. Die Maßnahme wird nur anerkannt sofern die Breite von 20 m nicht unterschritten wird.

Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Kompensationen umgesetzt.

Angaben zur Wasserdurchlässigkeit oder allgemein der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der B-Plan-Fläche liegen nicht vor.

Biotop- und Artenschutz (§ 30 und 44 BNatSchG):

Die naturschutzfachlichen Aussagen der Planungsunterlagen stehen stellenweise im Widerspruch zueinander sowie zu Erkenntnissen der uNB. Es wurde eine Potentialanalyse auf der Grundlage von zwei einzelnen Begehungen erstellt. Das Plangebiet wird darin als eine landwirtschaftliche Fläche ohne wesentlichen Gehölzbestand und ohne besondere Bedeutung für den Biotopbestand beschrieben. Laut Umweltbericht sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Die uNB widerspricht dem scharf und fordert eine Biotopkartierung sowie einen qualifizierten Artenschutzfachbeitrag, der die Wanderung von Amphibien, die Kartierung von Reptilien und eine Brutvogelkartierung der bodenbrütenden Vögel der Agrarlandschaft umfasst.

Gemäß Umweltbericht liegen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor

Die untere Naturschutzbehörde widerspricht dem scharf. Im Rahmen einer Vor-Ort Begehung wurden im gesamten Plangebiet Vorkommen verschiedener Trockenrasenstandortzeiger gefunden. Darunter die FFH-Anhang IV Art Sandstrohlblume sowie Silbergras und Heidenelke.

Die Datenlage aus der artenschutzfachlichen Potentialanalyse muss als unzureichend eingeschätzt werden. Trotz schwacher Aussagekraft der Daten ist jedoch erkennbar das Belange des Artenschutzes berührt werden.

Die Potentialanalyse untersuchte dabei die Artengruppen Fledermäuse, europäische Brutvögel und Amphibien. Aufgrund der Biotopstruktur wurde das Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen. Die uNB hält einzelne Vorkommen in Randbereichen jedoch denkbar. Ebenso ist die Artengruppe der Insekten zu betrachten.

Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht, soweit die ökologischen Funktionen der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann ökologische Funktionen sichern. Die Durchführung der Maßnahmen setzt deren rechtliche Sicherung voraus. Sollte die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sein, bedeutet das, dass der Verbotstatbestand erfüllt ist und geprüft wird, ob Gründe vorliegen, die eine Ausnahme zulassen (vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG).

Ob und in welchem Umfang CEF-Maßnahmen erforderlich sind kann erst mit Vorlage der Kartierungsergebnisse festgelegt werden.

Landschaftsbild/ Biotopverbund / Landschaftsrahmenplan

Die Umsetzung des B-Planes würde einen erheblichen und dauerhaften Eingriff in das Landschaftsbild darstellen und hätte auch auf die angrenzenden Flächen hohen Einfluss. Zwar ist die Fläche nicht Teil des im Landschaftsrahmenplan des Landkreises dargestellten Biotopverbundes jedoch bildet sie einen Korridor zu umgebenden Flächen.

Die Fläche ist gemäß Landschaftsrahmenplanung nicht als Potentialfläche für Wohnen oder Bauen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung einer Satzung wurde die Fläche ebenfalls bereits als Baufläche vorgeschlagen und abgelehnt.

Anmerkungen

Die Eignung der Artenschutzrechtlichen Kompensation durch die Ökokontomaßnahme des Büro Katja Kruse auf den Flst. 72, 479, 426 kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Biotop und Artenkartierung eingeschätzt werden.

Hinweise:

Um den Belangen des öffentlichen Interesses an der Einrichtung eines neuen Feuerwehrstandortes Rechnung zu tragen, schlägt die UNB folgenden Kompromiss vor: Unter Verzicht auf das dörfliche Wohngebiet könnte die Fläche für Gemeinbedarf an die vorhandene Bebauung von Neu-Mönchswinkel herangerückt werden. Damit läge die Fläche für Gemeinbedarf zum größten Teil außerhalb des LSG. Durch diese Vermeidungsmaßnahme und deutliche Reduzierung des Gesamtumfangs könnte für die Inanspruchnahme von untergeordneten Flächen im LSG eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Neben den Aufgaben des Brandschutzes ist die soziale, insbesondere die Jugendarbeit als wichtige Aufgabe der Feuerwehr anzusehen. Die jetzige Auswahl des Standortes würde die Erreichbarkeit für Verkehrsteilnehmer des nicht motorisierten Individualverkehrs deutlich erschweren und die Sicherheit und Teilhabe einschränken. Um dem Entgegenzuwirken legt die uNB auch die Einrichtung eines Radweges nahe.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Nadine Lindemann
Sachbearbeiterin